

## ضوابط تأهيل ممارسي أنشطة البيع أو التأجير على الخارطة

### المادة الأولى:

يؤهل المطورون العقاريون بناء على المعايير الآتية:

- ١- القدرات المالية.
- ٢- القدرات الفنية.
- ٣- القدرات المؤسسية والموارد البشرية.
- ٤- القدرات التمييزية.

### المادة الثانية:

يجتاز المطور العقاري التأهيل بعد حصوله على الدرجة وفق الآتي:

درجة التأهيل المطلوبة	مساحة مسطحات البناء للمشروع العقاري
٢٩ درجة فأكثر	مشروع أفراد تقل مساحته عن ٢٥٠,٠٠٠
٤٠ درجة فأكثر	مشروع صغير تقل مساحته عن ٢١٥,٠٠٠
٥٠ درجة فأكثر	مشروع متوسط تقل مساحته عن ٢٢٥,٠٠٠
٦٠ درجة فأكثر	مشروع كبير تزيد مساحته عن ٢٢٥,٠٠٠

### المادة الثالثة:

تكون متطلبات تأهيل المطور العقاري -الشخص الطبيعي- وفق الآتي:

النوع	وزن التقييم	طريقة التقييم	المتطلبات	المعيار
إلزامي	٤٥	كل مشروع تطوير عقاري منفذ خلال (٣-١٠) سنوات: ١٥. ثلاث مشاريع تطوير عقاري منفذة خلال (٣-١٠) سنوات: ٤٥	مشاريع تطوير عقارية: وهي المشاريع الانشائية بحسب نوعها وفق الآتي: ١ - السكنية: بحد أدنى (١٠) وحدات سكنية	بيان بالمشاريع المنفذة

			<p>٢ - غير السكنية (صناعية، تجارية، مكتبية، ...): مسطح بناء المشروع غير سكني (٢٠٠٠) متر مربع.</p> <p>٣ - تطوير بنية تحتية: مساحة (٥٠,٠٠٠) متر مربع.</p>	
اختياري	٥	شهادة واحدة: الدرجة كاملة	شهادة التصنيف الحاصل عليها مقاولو ومهندسو المشاريع	شهادات تصنيف مقدمي خدمات المدن المنفذين للمشاريع
إلزامي	٥	شهادة واحدة: الدرجة كاملة	شهادة صادرة من الجهات الرسمية على سبيل المثال المصنف لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان كمطور أو كمقاول.	شهادات تأهيل أو تصنيف حصل عليها
إلزامي	١٠	كل فقرة في المتطلبات: ٢ درجة استكمال المتطلبات: الدرجة الكاملة	<p>توضيح المنهج المتبع للمشاريع وفق الآتي:</p> <p>١ - نبذة عن المشروع وبياناته توضح مساحته وأنواع والغرض من انشاء المشروع ومخطط المشروع.</p> <p>٢ - برامج تقنية تستخدم في إدارة المشاريع لمراقبة تقدم المشروع على سبيل المثال لا الحصر (مايكروسوفت، بروجكت، بريمافيرا) وغيرها.</p> <p>٣ - ملخص دراسة الجدوى للمشروع تتضمن (التكاليف والايادات).</p> <p>٤ - هيكل فريق المشروع.</p> <p>٥ - الجدول الزمني للمشروع.</p>	المنهج المتبع لأحد المشاريع المنفذة
إلزامي	١٠	عقد واحد من العقود المذكورة في المتطلب: ٢ درجة جميع العقود المذكورة في المتطلب: الدرجة كاملة	<p>إرفاق عقود المشاريع المنفذة الواردة في بيان المشاريع والتي تثبت تنفيذ تلك المشاريع وهي على سبيل المثال:</p> <p>١ - إدارة المشاريع.</p> <p>٢ - الاعمال المعمارية والهندسية</p> <p>٣ - الانشاءات</p> <p>٤ - البنية التحتية</p>	عقود المشاريع السابقة

			٥ - التسويق والمبيعات.	
إلزامي	٥	الدرجة كاملة	اجتياز البرنامج التأهيلي	اجتياز البرنامج التأهيلي المعتمد من الهيئة
	٨٠ درجة	المجموع		

### المادة الرابعة:

تكون متطلبات ومعايير التأهيل للمطور العقاري وفق الآتي:

أولاً/ القدرات المالية:

النوع	وزن التقييم	طريقة التقييم	المتطلبات	المعيار
إلزامي	٢٠	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الالتزامات أقل من ٢٠% من حجم الأصول: ٢٠ درجة</li> <li>- الالتزامات أكبر من ٢٠% وأقل من ٨٠% من حجم الأصول: ١٥ درجة</li> <li>- الالتزامات أكبر من ٨٠% وأقل من ١٠٠% من حجم الأصول: ١٠ درجة</li> <li>- الالتزامات (أكبر من/تساوي) حجم الأصول: ٥ درجات</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>١- البيان المالي للمنشآت الحديثة من أقل من سنة.</li> <li>٢- قوائم مالية لسنة للمنشآت لمن هم أكثر من سنة ولا يقل عن سنتين.</li> <li>٣- قوائم مالية لسنتين متتاليتين لمنشآت التي يزيد عن انشائها مدة سنتين.</li> <li>القوائم: الأصول المتداولة- الالتزامات النقدية- الأرباح والخسائر</li> </ul>	قوائم مالية من محاسب قانوني معتمد
إلزامي	٥	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عدم وجود قضايا: ١ درجة</li> <li>- عدم وجود شيكات مرتجعة: ٢ درجة</li> <li>- عدم وجود مبالغ متعثرة: ٢ درجة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>شهادة من شركة مرخص لها بتقديم الخدمات الائتمانية تتضمن سلامة السجل الائتماني لطالب التأهيل ، على ألا يتجاوز تاريخ إصدار الشهادة (ثلاثة) أشهر من تاريخ تقديم الطلب.</li> </ul>	شهادة سلامة السجل الائتماني
إلزامي	٥	<ul style="list-style-type: none"> <li>مطابقة رقم السجل التجاري مع شهادة التسجيل السارية: الدرجة كاملة</li> </ul>	شهادة تسجيل سارية المفعول	شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
	٣٠	المجموع		

## ثانياً/ القدرات الفنية (الخبرات السابقة):

النوع	وزن التقييم	طريقة التقييم	المتطلبات	المعيار
إلزامي	٢٧	كل مشروع تطوير عقاري منفذ خلال (٣-١٠) سنوات: ٩ درجات. ثلاث مشاريع تطوير عقاري منفذة خلال (٣-١٠) سنوات: ٢٧ درجة	مشاريع تطوير عقارية: وهي المشاريع الانشائية بحسب نوعها وفق الآتي: ٤ - السكنية: بحد أدنى (١٠) وحدات سكنية ٥ - غير السكنية (صناعية، تجارية، مكتبية،...): مسطح بناء المشروع غير سكني (٢٠٠٠) متر مربع. ٦ - تطوير بنية تحتية: مساحة (٥٠,٠٠٠) متر مربع.	بيان بالمشاريع المنفذة
اختياري	٥	شهادة واحدة: الدرجة كاملة	شهادة التصنيف الحاصل عليها مقاولو ومهندسو المشاريع	شهادات تصنيف مقدمي خدمات المدن المنفذين للمشاريع
إلزامي	٥	شهادة واحدة: الدرجة كاملة	شهادة صادرة من الجهات الرسمية على سبيل المثال لا الحصر: ١ - مصنف لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان كمطور او كمقاول. ٢ - شهادة تأهيل مطور عقاري للمساهمات العقارية. ٣ - شهادة تأهيل من الشركات الكبرى في المملكة (أرامكو). ٤ - شهادة تأهيل من مركز خدمات المطورين العقاريين (إتمام).	شهادات تأهيل أو تصنيف حصلت عليها المنشأة
إلزامي	٥	كل فقرة في المتطلبات: ١ درجة استكمال المتطلبات: الدرجة الكاملة	توضيح المنهج المتبع للمشاريع وفق الآتي: ٦ - نبذة عن المشروع وبياناته توضح مساحته وأنواع والغرض من انشاء المشروع ومخطط المشروع. ٧ - برامج تقنية تستخدم في إدارة المشاريع لمراقبة تقدم المشروع على سبيل المثال لا الحصر	المنهج المتبع لأحد المشاريع المنفذة

			(مايكروسوفت، بروجكت، برهمايرا) وغيرها. ٨ - ملخص دراسة الجدوى للمشروع تتضمن (التكاليف والايرادات). ٩ - هيكل فريق المشروع. ١٠ - الجدول الزمني للمشروع.	
إلزامي	١٠	عقد واحد من العقود المذكورة في المتطلب: ٢ درجة جميع العقود المذكورة في المتطلب: الدرجة كاملة	إرفاق عقود المشاريع المنفذة الواردة في بيان المشاريع والتي تثبت تنفيذ تلك المشاريع وهي على سبيل المثال: ١ - إدارة المشاريع. ٢ - الاعمال المعمارية والهندسية ٣ - الانشاءات ٤ - البنية التحتية ٥ - التسويق والمبيعات.	عقود المشاريع السابقة
	٥٢ درجة	المجموع		

### ثالثاً/ القدرات المؤسسية والموارد البشرية:

النوع	وزن التقييم	طريقة التقييم	المتطلبات	المعيار
إلزامي	٣	الهيكل التنظيمي المعتمد: الدرجة كاملة.	الهيكل المعتمد للمنشأة	الهيكل التنظيمي
إلزامي	٤	لائحة تنظيم العمل: الدرجة الكاملة	شهادة اعتماد لائحة تنظيم العمل الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (٥١/م) بتاريخ ١٤٢٦/٨/٢٣هـ	لائحة تنظيم العمل
إلزامي	٢	اللائحة المعتمدة أو الشهادة: الدرجة كاملة	معتمدة من صاحب الصلاحية في المنشأة أو شهادة ايزو ٤٥٠٠١	لائحة إدارة السلامة والصحة المهنية
إلزامي	١	شهادة التوظيف: الدرجة كاملة	شهادة التوظيف الصادرة من الجهة المختصة.	نطاق السعودية
إلزامي	٣	١- عدد الموظفين من ١ الى ٥: درجة واحدة ٢- عدد الموظفين من ٦ الى ٤٩: درجتين ٣- عدد الموظفين ٥٠ فأكثر: ثلاث درجات.	شهادات التسجيل الصادرة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية.	شهادات التأمينات الاجتماعية وقائمة المشتركين على رأس العمل.
إلزامي	١	شخص واحد: الدرجة كاملة	اجتياز مالك المنشأة أو المدير أو	اجتياز البرنامج التأهيلي

			الموظفين المدرجين في قائمة المشتركين على رأس العمل	المعتمد من الهيئة
اختياري	٣	١- المهندسين من ١ إلى ٢: درجة واحدة ٢- المهندسين من ٣ إلى ٩: درجتين ٣- المهندسين من ١٠ فأكثر: ثلاث درجات	المهندسين المعتمدين من الهيئة السعودية للمهندسين العاملين في المنشأة.	عدد المهندسين العاملين في المنشأة
اختياري	١	برنامج معتمد: الدرجة كاملة	معتمدة من المنشأة	برامج المسؤولية الاجتماعية
	١٨ درجة	المجموع		

## رابعاً/ القدرات الإضافية (التمييزية)

القدرات الإضافية (التمييزية)			
الوزن	الضابط	المعيار	المتطلبات
٢	ISO٩٠٠١ - نظام إدارة الجودة ISO٩٠٠١	شهادات اعتماد الأنظمة الموجودة	القدرات المؤسسية والموارد البشرية
٢	الشهادات المهنية الصادرة من الجهات المعتمدة محلياً وعالمياً: محترف إدارة المشاريع PMP، PRINCE٢، محلل اعمال PBA، إدارة البرامج PgMP، إدارة المحافظ PfMP.	شهادات مهنية	
٢	الاستشاري الهندسي لمشاريع البيع على الخارطة	اجتياز دورات برنامج وافي	
٢	الاشراف المحاسبي لمشاريع البيع على الخارطة	اجتياز دورات برنامج وافي	
١٥	عدد رخصة مشاريع البيع على الخارطة منجزة عدد (٢) رخصة مشاريع صغيرة أو متوسطة منجزة	مشاريع البيع على الخارطة	القدرات الفنية (الخبرات السابقة)
٥	الصادرة من لجنة البيع أو التاجر على الخارطة	رخص (تسويق، بيع)	
٢		تصنيف مقدمي خدمات المدن (مقاولين/مطورين)	
٣٠	الإجمالي		

## المادة الخامسة:

يؤهل الاستشاري الهندسي بعد حصوله على الدرجة وفق الآتي:

درجة التأهيل المطلوبة	مساحة المشروع العقاري
١٦ درجة فأكثر	مشروع أفراد تقل مساحته عن ٢م٥,٠٠٠
١٦ درجة فأكثر	مشروع صغير تقل مساحته عن ٢م١٥,٠٠٠
٢٢ درجة فأكثر	مشروع متوسط تقل مساحته عن ٢م٢٥,٠٠٠
٣٠ درجة فأكثر	مشروع كبير تزيد مساحته عن ٢م٢٥,٠٠٠

يؤهل الاستشاريون الهندسيين بناء على المعايير الآتية:

النوع	وزن التقييم	متطلبات التقييم	المعيار
إلزامي	١		السجل التجاري
إلزامي	٥	تتضمن (إدارة المشاريع الإنشائية-الاستشارات الهندسية والمعمارية-الاستشارات الهندسية للتخطيط الحضري) أي شهادة : درجة واحدة	شهادة تصنيف مقدمي خدمات المدن للجهات الاستشارية الهندسية
إلزامي	٥	١- عدد الموظفين من ١ إلى ٥ (درجة واحدة) ٢- عدد الموظفين من ٦ إلى ٤٩ (درجتين) ٣- عدد الموظفين من ٥٠ فأكثر (ثلاث درجات)	شهادة التأمينات الاجتماعية مرفقاً بها قائمة أسماء المشتركين على رأس العمل
إلزامي	١٠		اجتياز (١٠%) أو ٥ من مهندسي الاستشاري البرنامج التأهيلي المعتمد من الهيئة، أيهما أقل، على أن يكون مدير المشروع المرخص مجتازاً للبرنامج التأهيلي
إلزامي	١٥	إرفاق عقود المشاريع المنفذة الواردة في بيان المشاريع والتي تثبت تنفيذ تلك المشاريع وهي على سبيل المثال: ١- إدارة المشاريع. ٢- الاعمال المعمارية والهندسية ٣- الانشاءات ٤- البنية التحتية ٥- التسويق والمبيعات.	بيان بالمشاريع المنفذة التي قام الاستشاري بالإشراف عليها

		عقد واحد من العقود المذكورة في المتطلب: ٣ درجة جميع العقود المذكورة في المتطلب: الدرجة كاملة	
إلزامي	١٥	١- سنة واحدة (درجتين) ٢- سنتين إلى خمس سنوات (خمس درجات). ٣- خمس سنوات إلى عشرة سنوات (عشر درجات). ٤- أكثر من عشر سنوات (الدرجة كاملة).	أن يكون الاستشاري الهندسي لديه خبرة في الإشراف على المباني والبنية التحتية.
	٥١ درجة	المجموع	

## المادة السادسة:

يؤهل المحاسب القانوني التأهيل بعد حصوله على الدرجة وفق الآتي:

درجة التأهيل المطلوبة	مساحة المشروع العقاري
١٦ درجة فأكثر	مشروع أفراد تقل مساحته عن ٢٥٥,٠٠٠
١٦ درجة فأكثر	مشروع صغير تقل مساحته عن ٢١٥,٠٠٠
٢٢ درجة فأكثر	مشروع متوسط تقل مساحته عن ٢٢٥,٠٠٠
٣٠ درجة فأكثر	مشروع كبير تزيد مساحته عن ٢٢٥,٠٠٠

يؤهل المحاسب القانوني بناء على المعايير الآتية:

النوع	وزن التقييم	متطلبات التقييم	المعيار
إلزامي	١		السجل التجاري
إلزامي	٥	تتضمن (إدارة المشاريع الإنشائية-الاستشارات الهندسية والمعمارية-الاستشارات الهندسية للتخطيط الحضري) أي شهادة : درجة واحدة	شهادة تصنيف مقدمي خدمات المدن للجهات الاستشارية الهندسية
إلزامي	٥	٤- عدد الموظفين من ١ إلى ٥ (درجة واحدة) ٥- عدد الموظفين من ٦ إلى ٩٩ (درجتين) ٦- عدد الموظفين من ٥٠ فأكثر (ثلاث درجات)	شهادة التأمينات الاجتماعية مرفقاً بها قائمة أسماء المشتركين على رأس العمل
إلزامي	١٠		اجتياز (١٠%) أو ٥ من مهندسي الاستشاري البرنامج التأهيلي المعتمد من



			الهيئة، أيهما أقل، على أن يكون مدير المشروع المرخص مجتازاً للبرنامج التأهيلي
إلزامي	١٥	<p>إرفاق عقود المشاريع المنفذة الواردة في بيان المشاريع والتي تثبت تنفيذ تلك المشاريع وهي على سبيل المثال:</p> <p>١ - إدارة المشاريع.</p> <p>٢ - الأعمال المعمارية والهندسية</p> <p>٣ - الانشاءات</p> <p>٤ - البنية التحتية</p> <p>٥ - التسويق والمبيعات.</p> <p>عقد واحد من العقود المذكورة في المتطلب: ٣ درجة</p> <p>جميع العقود المذكورة في المتطلب: الدرجة كاملة</p>	بيان بالمشاريع المنفذة التي قام الاستشاري بالإشراف عليها
إلزامي	١٥	<p>٥ - سنة واحدة (درجتين)</p> <p>٦ - سنتين إلى خمس سنوات (خمس درجات).</p> <p>٧ - خمس سنوات إلى عشرة سنوات (عشر درجات).</p> <p>٨ - أكثر من عشر سنوات (الدرجة كاملة).</p>	أن يكون الاستشاري الهندسي لديه خبرة في الإشراف على المباني والبنية التحتية.
	٥١ درجة	المجموع	